

Số: /2026/QĐ-UBND

Lào Cai, ngày tháng năm 2026

## QUYẾT ĐỊNH

### Ban hành Quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Lào Cai

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 190/2025/QH15 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ - CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số ...../TTr-SNNMT ngày tháng năm 2026;

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định ban hành Quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

**Điều 2.**

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày            tháng            năm 2026.
2. Quyết định này thay thế các Quyết định sau:
  - a) Quyết định số 15/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái (trước sáp nhập) ban hành Quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Yên Bái;
  - b) Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai (trước sáp nhập) quy định những giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn tỉnh Lào Cai;
  - c) Quyết định số 39/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai (trước sáp nhập) quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ, thời điểm xem xét để tách thành dự án độc lập đối với phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong khu vực thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai;
  - d) Quyết định số 64/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai (trước sáp nhập) ban hành Quy định điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định, hồ sơ trình để giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân trên địa bàn tỉnh Lào Cai;
  - đ) Quyết định số 65/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai (trước sáp nhập) ban hành Quy định cụ thể việc rà soát, công bố công khai, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt và việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt trên địa bàn tỉnh Lào Cai;
  - e) Quyết định số 41/2024/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai (trước sáp nhập) quy định tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng dưới 02 ha đối với đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác trên địa bàn tỉnh Lào Cai theo quy định tại khoản 2 Điều 46 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
  - h) Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 18/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai (trước sáp nhập) ban hành Quy định chi tiết và biện pháp thi hành một số điều của Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Lào Cai;

i) Quyết định số 59/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai (trước sáp nhập) Sửa đổi, bổ sung các Quyết định quy phạm pháp luật của UBND tỉnh Lào Cai ban hành thuộc lĩnh vực nông nghiệp và môi trường;

k) Quyết định số 22/2025/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai sửa đổi, bổ sung các quyết định quy phạm pháp luật thuộc lĩnh vực đất đai do Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái trước sáp nhập ban hành.

### 3. Quy định chuyển tiếp:

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã nộp hồ sơ và đang thực hiện từ trước ngày quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo các quy định của pháp luật trước ngày quyết định này có hiệu lực thi hành. Trường hợp nộp hồ sơ sau quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo quy định tại quyết định này.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành của tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

#### **Nơi nhận:**

- Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó chủ tịch UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể;
- Sở Tư pháp (tự kiểm tra VB);
- Ủy ban nhân dân các xã;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh;
- Báo Lào Cai, Đài PT&TH tỉnh Lào Cai;
- Cổng Thông tin điện tử Chính phủ;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh Lào Cai (đăng tải);
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, TNMT (.....).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH LÀO CAI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

## QUY ĐỊNH

### Chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Lào Cai

(Kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND ngày tháng năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai)

#### Chương I

#### NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

##### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành điểm n khoản 1 Điều 137, Khoản 4 Điều 139, Khoản 5 Điều 141, Khoản 5 Điều 176, Khoản 3 Điều 177, Khoản 3 Điều 178, Khoản 2 Điều 195, Khoản 2 Điều 196, Khoản 4 Điều 213, Khoản 4 Điều 220 của Luật Đất đai năm 2024; khoản 2 Điều 46, khoản 4 Điều 47, khoản 4 Điều 53, khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; khoản 1 Điều 9 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ.

##### Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Các cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.
- Người sử dụng đất quy định tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2024.
- Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

#### Chương II

#### NHỮNG QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024

##### Điều 3. Các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993

- Giấy tờ của Hợp tác xã nông nghiệp cấp từ trước ngày 28/6/1971 (ngày ban hành Nghị quyết 125/CP của Hội đồng Chính phủ về việc tăng cường công tác quản lý ruộng đất).

2. Các giấy tờ về quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp xã, tiểu khu cấp (quyết định phê chuẩn giao đất, cấp đất để làm nhà, sơ đồ chứng nhận sử dụng đất, văn bản tạm cấp đất).

3. Giấy tờ cấp đất của cơ quan quản lý về xây dựng từ năm 1979 đến trước ngày 31/7/1990 (ngày ban hành Quyết định số 78/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Hoàng Liên Sơn về tăng cường công tác quản lý đô thị).

4. Giấy phép sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng thổ cư, Quyết định giao đất hoặc các giấy tờ về giao quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Quyết định cấp đất, Quyết định cấp đất xây dựng nhà ở, Quyết định giao đất cho hộ gia đình, cá nhân được Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp; Quyết định cấp đất làm nhà ở được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp.

**Điều 4. Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18/12/1980 và từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993**

1. Tại các phường: Đối với các thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có tên trong bảng giá đất (trừ Các tuyến đường khác còn lại) được Ủy ban nhân dân tỉnh quy định không quá 200m<sup>2</sup>; đối với các thửa đất tại các vị trí còn lại không quá 300 m<sup>2</sup>.

2. Tại các xã: Đối với các thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có tên trong bảng giá đất (trừ Các tuyến đường khác còn lại) được Ủy ban nhân dân tỉnh quy định là 300 m<sup>2</sup>; đối với các thửa đất tại các vị trí còn lại không quá 400 m<sup>2</sup>.

3. Hạn mức quy định tại khoản 1, 2 Điều này được áp dụng cho hộ gia đình có không quá bốn (04) người. Trường hợp hộ gia đình có từ năm (05) người trở lên thì từ nhân khẩu số 5 trở đi mỗi nhân khẩu được cộng thêm diện tích bằng không phẩy hai (0,2) lần mức diện tích công nhận đất ở theo quy định tại khoản 1, 2 Điều này.

4. Hạn mức đất ở được công nhận cho 01 (một) hộ gia đình tối đa không quá 03 (ba) lần hạn mức quy định tại khoản 1, 2 Điều này đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18/12/1980; tối đa không quá 02 (hai) lần đối với trường hợp sử dụng đất từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993.

5. Số người xác định sử dụng chung diện tích đất để được công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình là người thường trú trong hộ gia đình theo Luật cư trú tại thời điểm được công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, bao gồm: Vợ, chồng, con đẻ, con nuôi hợp pháp, con dâu, con rể; bố đẻ, mẹ đẻ; bố vợ, mẹ vợ; bố chồng, mẹ chồng; anh, chị, em ruột; ông bà nội, ông bà ngoại; cô, dì, chú, cậu, bác ruột và cháu ruột.

**Điều 5. Hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp**

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp theo quy định tại Điều 139 Luật Đất đai thì được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất bằng hạn mức quy định tại Điều 6 Quy định này.

**Điều 6. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản**

1. Đối với đất trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản không quá 02 ha cho mỗi loại đất.

2. Đối với đất trồng cây lâu năm tại phường không quá 10 ha; tại các xã không quá 30 ha.

3. Đối với đất trồng rừng sản xuất, trồng rừng phòng hộ là không quá 30 ha cho mỗi loại đất.

4. Cá nhân được giao nhiều loại đất trong các loại đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản thì tổng hạn mức giao đất không quá 03 ha; trường hợp được giao thêm đất trồng cây lâu năm lâu năm tại phường thì tổng hạn mức giao đất không quá 10 ha; trường hợp được giao thêm đất trồng cây lâu năm lâu năm tại xã, đất trồng rừng sản xuất, trồng rừng phòng hộ thì tổng hạn mức giao đất không quá 30 ha.

**Điều 7. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị, tại nông thôn**

1. Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng:

Căn cứ vào diện tích thửa đất ở trong quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để giao đất.

2. Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng:

a) Hạn mức giao đất ở tại các phường: Đối với các thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có tên trong bảng giá đất (trừ Các tuyến đường khác còn lại) do Hội đồng nhân dân tỉnh quy định không quá 200 m<sup>2</sup>; đối với các thửa đất tại các vị trí còn lại không quá 250 m<sup>2</sup>.

b) Hạn mức giao đất ở tại các xã: Đối với các thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có tên trong bảng giá đất (trừ Các tuyến đường khác còn lại) do Hội đồng nhân dân tỉnh quy định không quá 300 m<sup>2</sup>. Đối với các thửa đất tại các vị trí còn lại không quá 400 m<sup>2</sup>.

3. Hạn mức giao đất khi thực hiện bồi thường bằng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất hoặc giao đất ở tái định cư hoặc giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thì diện tích thửa đất ở để giao đất được thực hiện theo dự án hoặc phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng không quá hạn mức quy định tại khoản 2 Điều này.

### **Điều 8. Hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc**

1. Đối với những nơi đã có quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng

Hạn mức và quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc để xây dựng cơ sở tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc và các công trình tôn giáo hợp pháp khác trên địa bàn tỉnh thực hiện theo quy hoạch đồng thời không vượt quá chỉ tiêu sử dụng đất tôn giáo trên địa bàn cấp xã, cấp tỉnh đã được phân bổ.

2. Đối với những nơi chưa có quy hoạch xây dựng

Hạn mức và quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc để xây dựng cơ sở tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc và các công trình tôn giáo hợp pháp khác trên địa bàn tỉnh phải đảm bảo diện tích tối thiểu là 1.000 m<sup>2</sup>, tối đa là 6.000 m<sup>2</sup> đồng thời không vượt quá chỉ tiêu sử dụng đất tôn giáo trên địa bàn đã được phân bổ.

3. Đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc có nhu cầu sử dụng diện tích đất lớn hơn hạn mức quy định tại khoản 2 Điều này thì căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và thực tế quỹ đất của địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ xem xét, quyết định đối với từng trường hợp cụ thể.

4. Đối với đất do tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất trước thời điểm ngày 01/8/2024 thì thực hiện theo quy định tại khoản 10 Điều 260 Luật Đất đai năm 2024.

### **Điều 9. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân**

Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp (đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng) của cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất tại Điều 6 Quy định này.

### **Điều 10. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất theo từng loại đất**

1. Điều kiện tách thửa, hợp thửa của từng loại đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 220 Luật Đất đai.

2. Ngoài các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này thì phải đảm bảo các điều kiện để tách thửa, hợp thửa đất.

a) Diện tích thửa đất tách thửa, hợp thửa chưa có Kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu được tách thửa đối với loại đất theo quy định tại Điều 13, 14 và 15 Quy định này.

3. Đối với đất ở và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng, quy chế quản lý kiến trúc đô thị, quy chế quản lý kiến trúc nông thôn đã được phê duyệt thì việc tách thửa còn phải tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng, quy chế quản lý kiến trúc được duyệt;

4. Trường hợp thửa đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất nông nghiệp khác đã được nhà nước giao đất, cho thuê đất nay có nhu cầu tách thửa để thực hiện dự án đầu tư phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với dự án đã cấp và cấp chủ trương đầu tư đối với dự án mới được tách thửa theo quy định của pháp luật đầu tư.

5. Đối với trường hợp tách thửa đối các dự án đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thì nhà đầu tư dự án phải đảm bảo hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng và chủ trương đầu tư đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực và các công trình này phải được nghiệm thu hoàn công theo quy định; đồng thời nhà đầu tư thực hiện dự án phải đảm bảo hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định (nếu có).

### **Điều 11. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở**

Diện tích tối thiểu của thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa như sau:

1. Đối với thửa đất ở tại các phường:

a) Đối với các thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có tên trong bảng giá đất (trừ Các tuyến đường khác còn lại) do Hội đồng nhân dân tỉnh quy định diện tích không nhỏ hơn 50 m<sup>2</sup>;

b) Đối với các thửa đất tại các vị trí còn lại diện tích không nhỏ hơn 60 m<sup>2</sup>;

c) Kích thước cạnh mặt tiền của thửa đất quy định tại điểm a, b khoản này không nhỏ hơn 4,0m và chiều sâu của thửa đất không nhỏ hơn 8,0m.

2. Đối với thửa đất ở tại các xã:

a) Đối với các thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có tên trong bảng giá đất (trừ Các tuyến đường khác còn lại) do Hội đồng nhân dân tỉnh quy định diện tích không nhỏ hơn 80 m<sup>2</sup>;

b) Đối với các thửa đất tại các vị trí còn lại diện tích không nhỏ hơn 100 m<sup>2</sup>;

c) Kích thước cạnh mặt tiền của thửa đất quy định tại điểm a, b khoản này không nhỏ hơn 4,0m và chiều sâu của thửa đất không nhỏ hơn 10m.

3. Không áp dụng quy định tại khoản 1 Điều này trong trường hợp tách thửa để hiến tặng đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và hiến tặng đất xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa mà không yêu cầu bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

### **Điều 12. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở**

1. Diện tích tối thiểu của thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa như sau:

a) Đối với các thửa đất tại các phường: Diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn 100 m<sup>2</sup>.

b) Đối với các thửa đất tại các xã: Diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn 120 m<sup>2</sup>.

c) Kích thước cạnh mặt tiền của thửa đất quy định tại điểm a, b khoản này không nhỏ hơn 4,0m và chiều sâu của thửa đất không nhỏ hơn 10m.

2. Không áp dụng quy định tại khoản 1 Điều này trong các trường hợp sau đây:

a) Thửa đất được tách theo các Quyết định phê duyệt của các cấp có thẩm quyền;

b) Thửa đất tách thửa theo dự án trên cơ sở bản vẽ quy hoạch chi tiết hoặc bản vẽ chấp thuận tổng mặt đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Trường hợp thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở còn lại sau khi có quyết định thu hồi đất có diện tích, kích thước tối thiểu nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này mà người sử dụng đất có đề nghị thu hồi đất thì được cơ quan Nhà nước thu hồi.

### **Điều 13. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất nông nghiệp**

1. Diện tích tối thiểu của thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa đối với đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản

a) Các thửa đất tại các phường: Diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn 100 m<sup>2</sup>;

b) Các thửa đất tại các xã: Diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn 200 m<sup>2</sup>.

2. Diện tích tối thiểu của thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa đối với đất trồng lúa như sau:

- a) Các thửa đất tại các phường: Diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn 150 m<sup>2</sup>;
- b) Các thửa đất tại các xã: Diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn 200 m<sup>2</sup>;

3. Diện tích tối thiểu của thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa đối với đất rừng sản xuất không phải là rừng tự nhiên, đất rừng phòng hộ không phải là rừng tự nhiên như sau:

- a) Các thửa đất tại các phường: Diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn 1.000 m<sup>2</sup>;
- b) Các thửa đất tại các xã: Diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn 2.000 m<sup>2</sup>.

4. Không áp dụng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này trong các trường hợp sau đây:

a) Đối với thửa đất nông nghiệp (trừ đất trồng lúa) trong cùng thửa đất ở của cùng chủ sử dụng đất. Phần diện tích đất nông nghiệp dưới hạn mức sau khi tách ra được hợp vào thửa đất ở để cấp Giấy chứng nhận thửa đất đa mục đích;

b) Thửa đất nông nghiệp được hình thành khi thực hiện chuyển mục đích một phần diện tích thửa đất sang đất phi nông nghiệp;

c) Diện tích còn lại của thửa đất nông nghiệp sau khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

d) Tách thửa đất nông nghiệp thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu để chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất bị mất đất ở, nhà ở hoặc có nguy cơ bị mất đất ở, nhà ở do sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác mà đe dọa tính mạng con người để chuyển mục đích sử dụng sang đất ở.

đ) Tách thửa để chuyển nhượng cho các tổ chức thực hiện việc nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định.

#### **Điều 14. Diện tích đất xây dựng công trình trên đất nông nghiệp để phục vụ trực tiếp, sản xuất nông nghiệp**

Cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp được sử dụng một diện tích đất nông nghiệp để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp, sản xuất nông nghiệp. Cụ thể:

1. Đất nông nghiệp áp dụng quy định này gồm: Đất trồng lúa, Đất trồng cây hàng năm khác, Đất trồng cây lâu năm, Đất rừng sản xuất và Đất nuôi trồng thủy sản.

2. Diện tích đất xây dựng công trình trên đất nông nghiệp để phục vụ trực tiếp, sản xuất nông nghiệp đối với đất trồng lúa.

a) Xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa phải đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 9 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa.

b) Diện tích được phép xây dựng là 0,1% diện tích khu đất nhưng tối đa không quá 1000 m<sup>2</sup>.

c) Vị trí để xây dựng công trình do Ủy ban nhân dân cấp xã chấp thuận nhưng tối đa không quá 05 vị trí trong khu vực đất trồng lúa và không quá tổng diện tích quy định tại điểm b Khoản 2 Điều này.

d) Mục đích sử dụng của công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp là công trình phục vụ sơ chế, bảo quản nông sản hoặc công trình kho chứa vật tư nông nghiệp, máy móc, dụng cụ lao động.

3. Diện tích đất xây dựng công trình trên đất nông nghiệp để phục vụ trực tiếp, sản xuất nông nghiệp đối với các loại đất quy định tại điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều này.

a) Đối với khu đất có quy mô từ 0,2 ha đến dưới 1,0 ha thì diện tích xây dựng công trình bằng 0,5% tổng diện tích nhưng tối đa không quá 50 m<sup>2</sup>.

b) Đối với khu đất có quy mô từ 1,0 ha đến dưới 2,0 ha thì diện tích xây dựng tối đa 100 m<sup>2</sup>;

b) Đối với khu đất có quy mô lớn hơn 2,0 ha thì diện tích xây dựng tối đa 200 m<sup>2</sup>;

4. Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp sử dụng đất nông nghiệp đảm bảo các tiêu chí sau:

a) Không làm mất đi điều kiện cần thiết để khôi phục trở lại sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp ban đầu;

b) Không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng của các công trình kết cấu hạ tầng được nhà nước đầu tư (nếu có), không làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất của diện tích đất nông nghiệp liền kề;

c) Là công trình xây dựng (01), một tầng, không xây dựng tầng hầm, công trình xây dựng bằng vật liệu lắp ghép đơn giản, dễ tháo dỡ, không sử dụng vào mục đích để ở sinh hoạt như của hộ gia đình, không sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại dịch vụ.

**Điều 15. Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng dưới 02 ha đối với đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác**

1. Có quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ trường hợp không phải thực hiện thủ tục quyết định đầu tư hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định.

2. Có phương án trồng rừng thay thế hoặc văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp đối với chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất.

3. Đối với đất chuyên trồng lúa nước phải có phương án sử dụng tầng đất mặt được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật về trồng trọt.

**Điều 16. Việc rà soát, công bố công khai, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt và việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt tại địa phương**

1. Các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý được giao đất, cho thuê đất phải đảm bảo đáp ứng các tiêu chí theo quy định tại khoản 1 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Rà soát, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý

a) Các tổ chức được giao thực hiện dự án đầu tư, các tổ chức trong nước được giao quản lý quỹ đất đã thu hồi thực hiện rà soát các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý và lập danh sách các thửa đất trước ngày 30/6 hàng năm gửi Ủy ban nhân dân cấp xã;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thực hiện đo đạc, xác định hiện trạng sử dụng đất, nguồn gốc các thửa đất, xem xét quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch nông thôn, tổng hợp danh sách các thửa đất và dự kiến phương án sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt theo Mẫu số 01 kèm theo Quy định này.

c) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm công khai danh mục các thửa đất nhỏ, hẹp nằm xen kẹt và phương án sử dụng các thửa đất nhỏ, hẹp nằm xen kẹt tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt văn hoá của tổ dân phố, thôn và trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân xã nơi có đất trong thời hạn 10 ngày để lấy ý kiến của người dân. Kết quả lấy ý kiến được thể hiện bằng Biên bản theo Mẫu số 04 kèm theo quy định này.

d) Sau thời gian thực hiện công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt nếu nhận được ý kiến phản ánh của tổ chức, cá nhân thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất chủ trì phối hợp với tổ chức được giao thực hiện dự án đầu tư hoặc tổ chức được giao quản lý các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt trong thời hạn 05 ngày phải tổ chức họp đối thoại hoặc có văn bản phúc đáp, trả lời.

3. Công bố công khai, lấy ý kiến người dân về danh mục, dự thảo và phê duyệt phương án sử dụng đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt

a) Trường hợp sau khi công khai không nhận được ý kiến phản ánh của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thông báo cho những người sử dụng đất liền kề với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt có nhu cầu giao đất, thuê đất đến Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để nhận đơn xin giao đất hoặc đơn xin thuê đất.

b) Sau khi nhận được đơn xin giao đất, thuê đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, Ủy ban nhân dân cấp xã tiếp tục lập phương án giao đất, cho thuê đất theo Mẫu số 03 kèm theo quy định này và thực hiện niêm yết công khai phương án giao đất, cho thuê đất các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã đăng ký kèm theo bản đồ các thửa đất tại Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt văn hóa của khu dân cư nơi có đất trong thời hạn 10 ngày để lấy ý kiến của người dân. Kết quả lấy ý kiến được thể hiện bằng Biên bản theo Mẫu số 04 kèm theo quy định này.

c) Kết thúc thời gian công bố công khai nếu nhận được ý kiến phản ánh của tổ chức, cá nhân thì Ủy ban nhân dân xã nơi có đất chủ trì phối hợp với tổ chức được giao thực hiện dự án đầu tư hoặc tổ chức được giao quản lý các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt trong thời hạn 5 ngày phải tổ chức họp đối thoại hoặc có văn bản phúc đáp, trả lời.

Trường hợp không nhận được ý kiến phản ánh của tổ chức, cá nhân, Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt Phương án sử dụng đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt

4. Căn cứ Phương án sử dụng đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt đã được phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo cho người sử dụng đất nộp hồ sơ xin giao đất, thuê đất. Việc giao đất, cho thuê đất thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

5. Khi phê duyệt phương án giao đất, cho thuê đất nếu mục đích sử dụng đất của các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt không phù hợp với mục đích sử dụng đất trong phương án giao đất, cho thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã phải lập hồ sơ đề nghị thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền trước khi phê duyệt phương án giao đất, cho thuê đất.

6. Giải quyết trường hợp thửa đất có từ hai người sử dụng đất liền kề xin giao đất, thuê đất trở lên phải đảm bảo theo nguyên tắc sau:

a) Việc giao đất, cho thuê đất phải đảm bảo không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất, không làm giảm khả năng sử dụng đất của hộ liền kề.

b) Khuyến khích hình thức người sử dụng đất liền kề thống nhất phạm vi, diện tích xin giao đất, cho thuê đất với nhau để đảm bảo thuận tiện cho việc quản lý, sử dụng đất sau khi hợp thửa đất;

c) Ưu tiên người sử dụng đất liền kề có cạnh tiếp giáp với thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt lớn hơn, thuận lợi cho việc hợp thửa đất.

d) Trường hợp hai người sử dụng đất liền kề có điều kiện giống nhau mà không thống nhất được phạm vi, diện tích xin giao đất, cho thuê đất với nhau thì Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức bốc thăm để xác định đối tượng được giao đất.

### **Điều 17. Điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân**

1. Cá nhân là công dân Việt Nam có đủ năng lực hành vi dân sự; không có đất ở, nhà ở; chưa được Nhà nước giao đất ở, nhà ở; chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

2. Cá nhân thuộc đối tượng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai năm 2024 có thời gian công tác tại cơ quan thuộc địa bàn cấp xã (nơi xin giao đất) tối thiểu là 05 năm.

3. Cá nhân thuộc đối tượng quy định tại điểm b khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai năm 2024 có thời gian công tác tại cơ quan thuộc địa bàn xã (nơi xin giao đất) tối thiểu là 05 năm.

4. Trình tự, thủ tục thẩm định giao đất ở cho cá nhân

a) Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày thành lập Hội đồng xét duyệt giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cấp xã (sau đây gọi là Hội đồng xét duyệt), Hội đồng xét duyệt tổ chức cuộc họp để xét duyệt đối với từng trường hợp.

Việc xét duyệt giao đất ở cho cá nhân phải đảm bảo điều kiện theo Điều 3 và theo thứ tự ưu tiên: Đối tượng hưởng chế độ ưu đãi người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về người có công; người thuộc hộ nghèo; người dân tộc thiểu số. Trường hợp thửa đất có từ hai người trở lên đăng ký, có các điều kiện như nhau thì Hội đồng xét duyệt tổ chức bốc thăm để xác định đối tượng được giao đất.

b) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc việc xét duyệt, Hội đồng xét duyệt có văn bản thông báo kết quả thẩm định, lập danh sách các cá nhân được xét giao đất và tổ chức công khai, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có thửa đất để tiếp nhận ý kiến của tổ chức, cá nhân trong thời gian 10 ngày làm việc, kể từ ngày công khai.

c) Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc công khai nêu tại điểm b khoản này; Hội đồng xét duyệt đối thoại trực tiếp để giải quyết các kiến nghị của công dân hoặc trả lời bằng văn bản (nếu có) và ban hành Thông báo kết thúc công khai. Trường hợp công dân chưa đồng thuận với nội dung giải quyết thì ghi rõ nội dung kiến nghị chưa được đồng thuận tại Thông báo kết thúc công khai.

d) Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày ban hành Thông báo kết thúc niêm yết công khai, Hội đồng xét duyệt xác định cá nhân đủ điều kiện giao đất theo quy định.

5. Thành phần hồ sơ giao đất gồm:

a) Đơn xin giao đất theo quy định;

b) Văn bản thông báo kết quả thẩm định và danh sách các cá nhân được xét giao đất;

c) Thông báo kết thúc niêm yết công khai; văn bản giải quyết các kiến nghị của công dân (nếu có);

d) Biên bản họp Hội đồng xét duyệt giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp đủ điều kiện được xét giao đất;

đ) Tờ trình của phòng chuyên môn thuộc cấp xã về việc đề nghị ban hành Quyết định giao đất ở cho cá nhân đối với các trường hợp đủ điều kiện.

**Điều 18. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong khu vực thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất**

1. Phần diện tích đất được tách thành dự án độc lập là phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại Điều 217 Luật Đất đai năm 2024 để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất đáp ứng đồng thời tất cả các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

2. Điều kiện, tiêu chí

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được UBND tỉnh phê duyệt;

b) Không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết theo quy định của pháp luật;

c) Phần diện tích đất tách thành dự án độc lập bao gồm 01 hoặc nhiều thửa liền nhau, không bị chia cắt bởi các thửa đất do nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

d) Phần diện tích đất tách thành dự án độc lập phải tiếp giáp đường giao thông hiện trạng hoặc tiếp giáp với đường giao thông theo quy hoạch xây dựng. Cạnh tiếp giáp đường có chiều dài tối thiểu 5,0m (năm mét), đảm bảo kết nối với hạ tầng kỹ thuật trong khu vực;

đ) Không ảnh hưởng tới việc thực hiện các dự án đã được quy hoạch hoặc phá vỡ các quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

### 3. Về quy mô các dự án

a) Các dự án sử dụng đất vào mục đích đất thương mại, dịch vụ

- Tại các phường: Các dự án có quy mô từ 0,2 ha trở lên;

- Tại các xã: Các dự án có quy mô từ 0,3 ha trở lên.

b) Các dự án sử dụng đất vào các mục đích sử dụng đất còn lại

- Tại các phường : Các dự án có quy mô từ 0,5 ha trở lên;

- Tại các xã: Các dự án có quy mô từ 1,0 ha trở lên.

### 4. Về tỷ lệ diện tích để tách thành dự án độc lập

Có tỷ lệ diện tích đất từ 80% trở lên trên tổng diện tích đề nghị thực hiện dự án đầu tư.

5. Thời điểm xem xét tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong khu vực đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất thành dự án độc lập là thời điểm xem xét đề nghị của tổ chức về việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án hoặc xem xét, chấp thuận chủ trương dự án.

6. Trình tự, thủ tục xác định phần diện tích đủ điều kiện tách thành dự án độc lập để đấu giá quyền sử dụng đất

a) Sở Tài chính là cơ quan tiếp nhận hồ sơ có văn bản xin ý kiến các sở, ban, ngành và Ủy ban nhân dân cấp xã tham gia ý kiến vào dự án đầu tư theo chức năng, nhiệm vụ của từng cơ quan, đơn vị. Ngoài ra trong văn bản tham gia Sở Tài chính phải đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận rõ các thông tin về diện tích

các loại đất, người sử dụng đất, hiện trạng đất đai, tài sản trên đất và thông tin hạ tầng kỹ thuật tiếp giáp khu đất đề xuất dự án làm cơ sở để xem xét xác định hình thức thuê đất của dự án.

b) Ủy ban nhân dân cấp xã ngoài các nội dung tham gia vào dự án đầu tư theo chức năng, nhiệm vụ phải thể hiện rõ các thông tin liên quan đến về khu đất như diện tích từng loại đất, người sử dụng đất, hiện trạng đất đai, tài sản trên đất và thông tin hạ tầng kỹ thuật tiếp giáp khu đất đề xuất dự án để gửi cho Sở Tài chính và Sở Nông nghiệp và Môi trường;

d) Sau khi nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp xã, trong thời hạn 5 ngày làm việc, Sở Nông nghiệp và Môi trường có văn bản xác định về hình thức thuê đất của dự án và gửi cho Sở Tài chính.

Đối với trường hợp các dự án đáp ứng đủ các điều kiện tách thành dự án độc lập thì Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đấu giá quyền sử dụng đất, giao đơn vị quản lý quỹ đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực khó khăn, vướng mắc hoặc những nội dung mới phát sinh thì các sở, ban, ngành của tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã, người sử dụng đất và các đối tượng khác có liên quan phản ánh kịp thời về Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, giải quyết./.